RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF 2004

Faits saillants – Manitoba

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Légère baisse des taux d'inoccupation dans les centres urbains du Manitoba

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les taux d'inoccupation se sont resserrés en 2004 dans la plupart des centres urbains du Manitoba. Winnipeg et Brandon continuent d'afficher les plus bas taux, c'est-à-dire 1,1 et 1,0 %, tandis que Portage la Prairie et Thompson enregistrent respectivement des taux de 6,1 et 9,9 %.

Dans la RMR de Winnipeg, le taux d'inoccupation est descendu de 1,3 à 1,1 % entre l'Enquête d'octobre 2003 et celle d'octobre 2004, en baisse de 0,2 point de pourcentage. Il n'avait pas été aussi faible depuis 1985. Ces dernières années, un certain nombre de facteurs stimulent le marché locatif dans cette RMR. La demande est favorisée par le solde migratoire positif de la province et surtout par l'afflux d'immigrants internationaux, qui ont tendance à louer un logement lorsqu'ils arrivent au pays. En outre, certains ménages dont les enfants ont quitté le domicile vendent leur maison pour profiter des prix élevés sur le marché de la revente et louent un logement. La pénurie continue d'habitations à revendre empêche aussi certains locataires d'accéder à la propriété, car elle limite le choix et pousse les prix à la hausse. À cause de ces facteurs, auxquels s'ajoute la rareté des logements locatifs neufs, le taux d'inoccupation à Winnipeg tourne autour de 1 % depuis 2001.

En 2004, le loyer mensuel moyen des appartements s'est accru globalement de 2,5 % dans la RMR de Winnipeg, passant de 554 à 568 $. Cette augmentation, supérieure à la norme de contrôle de 1,5 % en vigueur pour 2004, est attribuable notamment à la construction et la rénovation de logements locatifs ainsi qu'à la progression des coûts des services publics.

Le marché locatif de Brandon est également tendu en raison de la forte demande qui y règne. Les emplois créés dans la ville ont attiré de nombreux migrants, demandeurs de logements locatifs. Or, en 2004, l'offre de logements locatifs ne s'est pas assez développée à Brandon pour répondre à cette demande accrue. Le taux d'inoccupation, qui était de 1,1 % en octobre 2003, a donc diminué légèrement pour s'établir à 1,0 % cette année. Ce sont les studios qui ont enregistré la plus forte baisse : leur taux d'inoccupation est tombé de 2,4 à 1,1 %. Les autres types de logements ont tous un taux voisin de 1 %. Malgré la tension du marché, les loyers moyens n'ont pas beaucoup augmenté. Celui des logements de deux chambres, la catégorie la plus commune dans cette région, est monté de 1,4 %, passant de 566 $ en octobre 2003 à 574 $ en octobre 2004.

Le taux d'inoccupation moyen des appartements s'est aussi un peu replié à Portage La Prairie au cours des douze derniers mois; il est passé de 6,8 % en octobre 2003 à 6,1 % un an plus tard. Ce recul a touché les logements de une et de deux chambres. Les logements de trois chambres, eux, ont vu leur taux d'inoccupation s'élever. Les loyers moyens se sont accrus de 4,3 %, la plus grande hausse de tous les centres urbains. Les appartements de une chambre, qui forment 40 % de l'univers locatif, ont enregistré la plus forte progression : leur loyer moyen est monté de 433 à 457 $, réalisant un bond de 5,5 %.

Parmi les centres urbains du Manitoba où des données sont recueillies, Thompson est le seul à avoir vu augmenter son taux d'inoccupation global. Celui-ci est passé de 7,9 % en octobre 2003 à 9,9 % en octobre 2004. La majeure partie de cet accroissement s'explique par le retour sur le marché locatif de 69 logements dont la rénovation s'est achevée. Le loyer moyen, tous logements confondus, était de 512 $, ce qui représente une hausse de 3 % par rapport à octobre 2003.

SOMMAIRE

RMR de Winnipeg 2
RMR de Brandon 2
AR de Portage la Prairie 3
AR de Thompson 3
Aperçu national 4

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'Enquête sur les logements locatifs dans toutes les régions métropolitaines de recensement et les centres urbains d'au moins 10 000 habitants. L'Enquête porte sur les immeubles d'appartements de trois logements ou plus. Pour obtenir de l'information sur d'autres collectivités, veuillez composer le 1 877 722-2642.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nota : Les données se rapportent aux zones de recensement définies pour le Recensement de 2001.

Dianne Himbeault, (204) 983-5648
SCHL, Analyse de marché, Centre d'affaires des Prairies, du Nunavut et des T.N.-O.
dhimbeau@schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC

RMR de Winnipeg

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	1,4	2,7
1 chambre	1,2	1,5
2 chambres	0,9	0,8
3 chambres et plus	1,9	0,3
TOUS LES LOGEMENTS	1,1	1,3

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	388	379
1 chambre	519	508
2 chambres	664	645
3 chambres et plus	785	779
TOUS LES LOGEMENTS	568	554

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	57	4 106
1 chambre	331	27 934
2 chambres	190	20 429
3 chambres et plus	23	1 191
TOUS LES LOGEMENTS	601	53 660

AR de Brandon

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	1,1	2,4
1 chambre	0,9	1,3
2 chambres	1,1	1,0
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	1,0	1,1

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	358	**
1 chambre	458	451
2 chambres	574	566
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	530	521

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	1	92
1 chambre	9	997
2 chambres	19	1 775
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	29	2 914

** – *Donnée non disponible* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

AR de Portage la Prairie

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	**	14,8
1 chambre	8,1	8,9
2 chambres	4,0	4,3
3 chambres et plus	9,3	4,5
TOUS LES LOGEMENTS	6,1	6,8

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	308	299
1 chambre	457	433
2 chambres	553	543
3 chambres et plus	497	488
TOUS LES LOGEMENTS	506	485

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	**	**
1 chambre	20	245
2 chambres	13	323
3 chambres et plus	2	24
TOUS LES LOGEMENTS	37	613

AR de Thompson

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	12,8	11,3
1 chambre	20,1	14,9
2 chambres	1,6	2.1
3 chambres et plus	0,0	0,0
TOUS LES LOGEMENTS	9,9	7,9

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	414	408
1 chambre	479	466
2 chambres	544	527
3 chambres et plus	622	605
TOUS LES LOGEMENTS	512	497

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	10	78
1 chambre	141	702
2 chambres	14	864
3 chambres et plus	0	29
TOUS LES LOGEMENTS	165	1 673

** – *Donnée non disponible* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

APERÇU NATIONAL

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la région métropolitaine de recensement (RMR)

Région	2003	2004
RMR d'Abbotsford	2,5	2,8
RMR de Calgary	4,4	4,3
RMR d'Edmonton	3,4	5,3
RMR de Gatineau	1,2	2,1
RMR du Grand Sudbury	3,6	2,6
RMR de Halifax	2,3	2,9
RMR de Hamilton	3,0	3,4
RMR de Kingston	1,9	2,4
RMR de Kitchener	3,2	3,5
RMR de London	2,1	3,7
RMR de Montréal	1,0	1,5
RMR d'Oshawa	2,9	3,4
RMR d'Ottawa	2,9	3,9
RMR de Québec	0,5	1,1
RMR de Regina	2,1	2,7
RMR de Saguenay	5,2	5,3
RMR de Saint John	5,2	5,8
RMR de Saskatoon	4,5	6,3
RMR de Sherbrooke	0,7	0,9
RMR de St. Catherines-Niagara	2,7	2,6
RMR de St. John's	2,0	3,1
RMR de Thunder Bay	3,3	5,0
RMR de Toronto	3,8	4,3
RMR de Trois-Rivières	1,5	1,2
RMR de Vancouver	2,0	1,3
RMR de Victoria	1,1	0,6
RMR de Windsor	4,3	8,8
RMR de Winnipeg	**1,3**	**1,1**
CANADA	**2,2**	**2,7**

Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres selon la région métropolitaine de recensement (RMR)

Région	2003	2004
RMR d'Abbotsford	672	684
RMR de Calgary	804	806
RMR d'Edmonton	722	730
RMR de Gatineau	639	663
RMR du Grand Sudbury	651	655
RMR de Halifax	720	747
RMR de Hamilton	778	789
RMR de Kingston	768	785
RMR de Kitchener	754	765
RMR de London	736	758
RMR de Montréal	575	594
RMR d'Oshawa	845	852
RMR d'Ottawa	932	940
RMR de Québec	567	596
RMR de Regina	589	602
RMR de Saguenay	457	459
RMR de Saint John	504	520
RMR de Saskatoon	576	580
RMR de Sherbrooke	471	495
RMR de St. Catherines-Niagara	704	722
RMR de St. John's	607	618
RMR de Thunder Bay	672	679
RMR de Toronto	1 040	1 052
RMR de Trois-Rivières	436	457
RMR de Vancouver	965	984
RMR de Victoria	789	799
RMR de Windsor	776	776
RMR de Winnipeg	**645**	**664**
CANADA	**728**	**745**

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.